

野上地区まちづくりルール

平成 21 年 9 月 30 日

第 2 号

野上地区まちづくりルール検討委員会
宝塚市 都市産業活力部 開発指導課

野上地区まちづくりルール

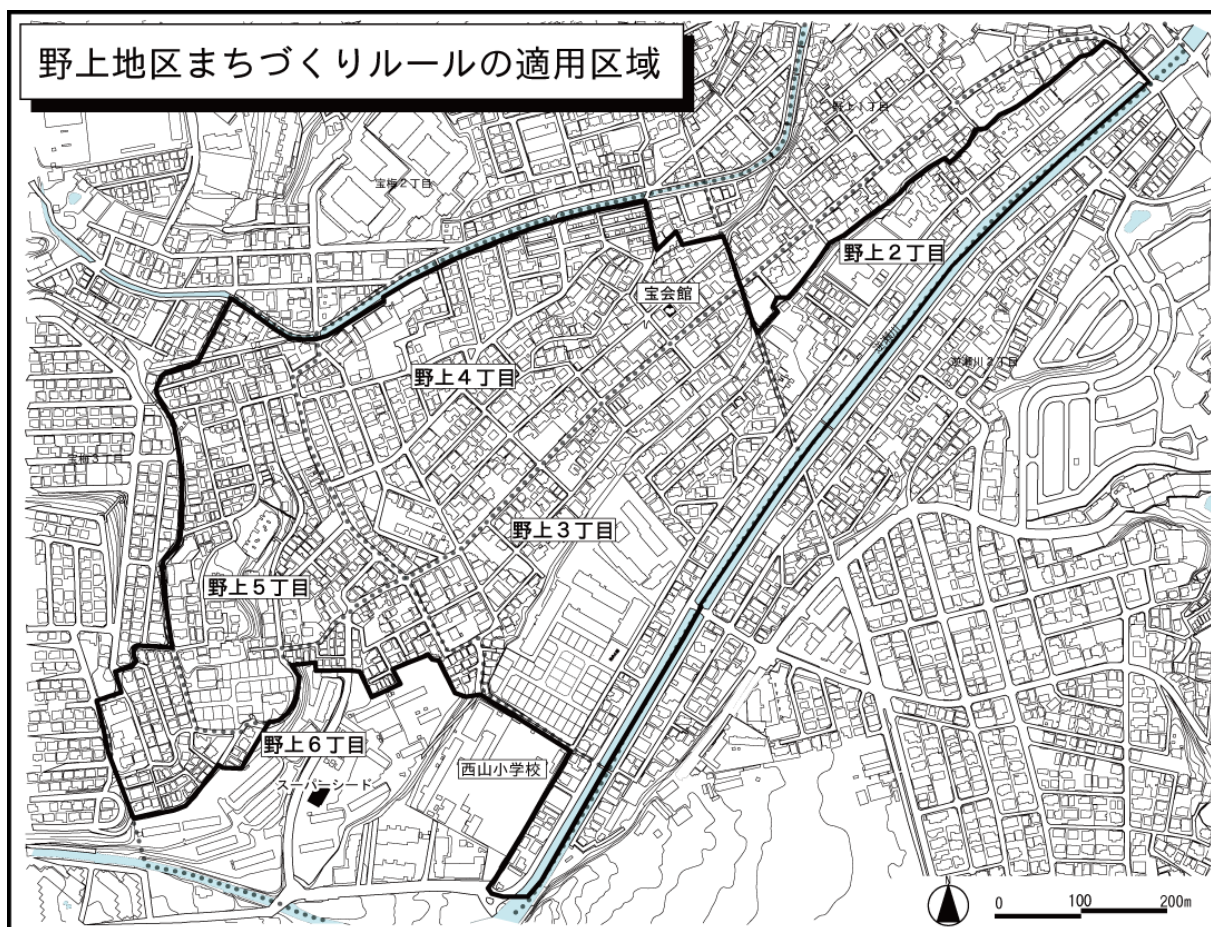
野上地区まちづくりルールは、平成17年3月31日に制定された「宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例（開発まちづくり条例）」に基づいて、地区計画や景観形成地域の基準を補完する地区独自のルールとして制定するものです。

このルールは、新たに開発事業を行う場合に適用されますので、現在の建物等がこのルールに適合していない場合でも、直ちに改善を行う必要はありませんが、よりよい地区のまちづくりを推進するために、各自が可能な範囲で積極的に取り組んでいきましょう。

<まちづくりルールを適用する区域>

野上地区まちづくりルールを適用する区域は、宝塚市野上2丁目（一部）、3丁目、4丁目（一部）、5丁目、6丁目（一部）とします。

この区域は、「野上地区 地区計画」及び「野上都市景観形成地域」と同じです。



(目標及び方針)

第1条 地区の特性を活かし健全で住み良い地区環境の形成を図るため、「快適で住み続けられるまちづくり」を基本理念に、次のとおりまちづくりの目標を定める。

(1) 快適で住みよい住環境と美しい街並みの保全

良好な住環境を維持・保全するとともに、緑ゆたかで落ち着いた美しい街並みの形成を図る。

(2) 安全で安心して暮らせるまちづくり

新たな宅地開発が周辺環境と調和・融合し、道路や公園などの生活基盤のととのったまちの形成を図る。

市、市民、開発事業者は、野上地区の地区まちづくりルール、地区計画及び景観形成基準等を遵守し、協力してまちづくりの目標の実現を図る。

(定義)

第2条 このルールにおける用語は、開発まちづくり条例の定義による。

このルールに関連する主な用語は次のとおりです。

- ・開 発 事 業 : 土地の区画形質の変更(開発行為、宅地造成)、建築物の新築、増築、改築又は用途変更
- ・特定開発事業 : 開発事業区域の面積が500㎡以上のもの、建築物で地階を除く階数が4以上のもの、建築物の高さが10メートルを超えるもの
- ・住 民 : 地区内の土地所有者、建物所有者、建物占有者
- ・開 発 事 業 者 : 開発事業を行おうとする者

(開発事業情報の提供)

第3条 住民及び市は、互いに開発事業に関する情報を提供して、開発事業が適正に行われるよう協力するとともに、積極的に協働のまちづくりの推進に努めるものとする。

(ルールの周知)

第4条 土地所有者、建物所有者及び開発事業者は、土地・建物の売却等を行う際、土地及び建物の所有権等を新たに取得する者に対し、このルールを周知しなければならない。

(道路等との敷き際の配慮)

第5条 開発事業者は、開発事業計画にあたっては、良好な住環境を維持・保全するとともに、緑ゆたかで落ち着いた美しい街並みの形成を図るため、開発事業区域と道路等との敷き際において、次の点に配慮するものとする。

- (1) 道路に面する外壁や塀は、圧迫感を緩和させるようできるだけ後退し、道路との間は植栽帯を設けるよう努める。
- (2) 共同住宅の玄関アプローチの通路の両側や道路に面する部分には、花壇や植え込みを設けるとともに、擁壁や柵、塀には垂直緑化を施すなど、緑の確保に努める。
- (3) 既存の石垣や生垣は、できる限り活用するように努める。

(共同住宅における周辺への配慮)

第6条 開発事業者は、共同住宅の建築計画にあたっては、周辺環境と調和・融合し、快適で住みよい住環境を維持・保全するため、次の点に配慮するものとする。

- (1) 共同住宅等の給水槽、機械室、機械式駐車場、ごみステーションなどの附属施設は、景観に配慮した配置や形態に努める。
- (2) 共同住宅の駐車場（平面駐車場及び機械式駐車場）の周囲は、緑化に努め、目立たないように配慮する。
- (3) 共同住宅の駐車場の出入口は、交通安全に配慮し、交差点付近に配置しないように努める。
- (4) 共同住宅の屋外照明等は、周辺に過剰な光害を与えないよう配慮する。

(自然環境・景観への配慮)

第7条 開発事業者は、開発事業の計画にあたっては、周辺環境と調和・融合し、安全で安心して暮らせるまちの実現のために、自然環境・景観について、次の点に配慮するものとする。

- (1) 特定開発事業における公園、緑地又は広場の位置は、地域住民の利用の便に配慮するよう努める。
- (2) 開発事業者は、降雨時の浸水災害を防止するために、透水性舗装や雨水貯留施設等を整備するなど、開発事業区域外への雨水排水量の増加を抑制するよう努める。
- (3) 宅地の造成にあたっては、隣接地への圧迫感、地区の景観や安全性に配慮し、できる限り、擁壁を小さくするなど、周辺の地形等との調和を図るよう努める。

<以上>